LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Barrie

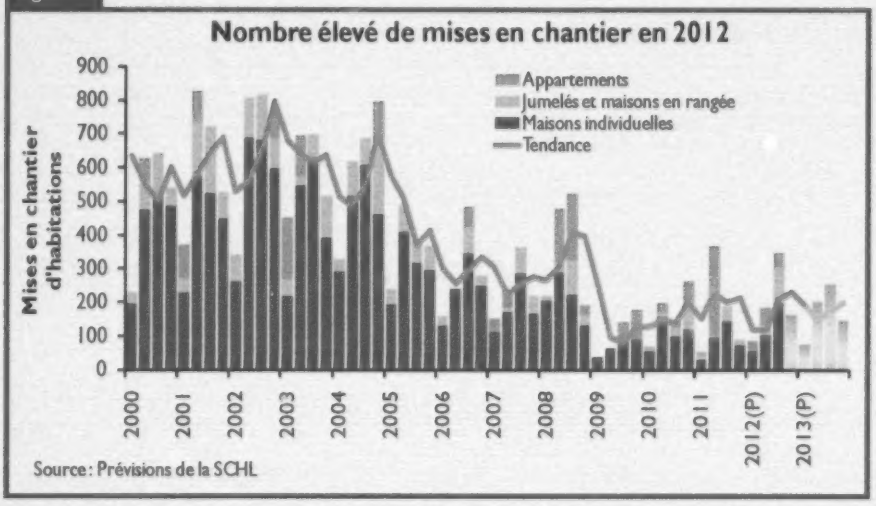
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Les ventes vont ralentir sur le marché de l'existant au second semestre de 2012, mais leur nombre sera néanmoins de 4 % supérieur à celui de 2011. Le volume de transactions fléchira aussi au début de 2013, puis augmentera pendant la dernière moitié de l'année.
- Les marchés équilibrés auront un effet modérateur sur la montée des prix; on prévoit que ces derniers s'élèveront d'environ 1 % en 2013.
- Avec une offre abondante, les marchés de la revente feront concurrence au marché du neuf l'an prochain.
- L'amélioration de la conjoncture de l'économie et du marché de la revente au cours de la seconde moitié de 2013 stimulera l'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 Faits Saillants

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

3 Économie locale

4 Perspectives concernant les taux hypothécaires

5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Le rythme soutenu des ventes ralentira en 2013

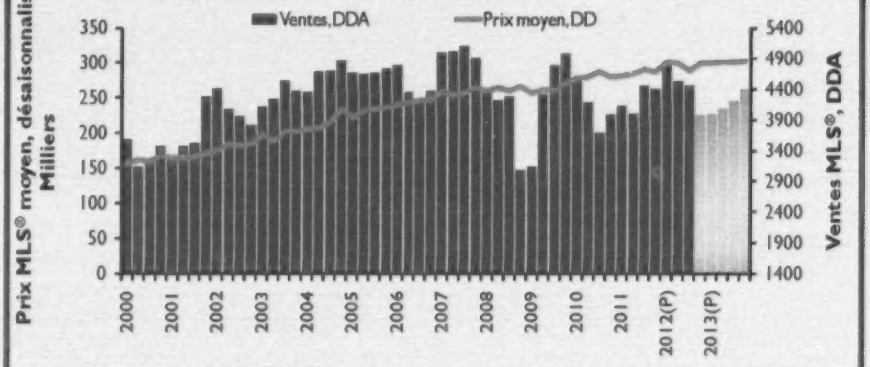
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Barrie, les ventes de logements existants augmenteront de plus de 4 % cette année. Après s'être repliées en 2010, elles ont rebondi et connaissent de bons résultats depuis deux ans dans un contexte de demande persistante de logements. Beaucoup de jeunes travailleurs continueront d'accéder à la propriété en 2012, grâce à l'amélioration du nombre d'emplois à temps plein pour les moins de 45 ans. Bien que cette conjoncture stimule, cette année, la demande de logements pour propriétaire-occupant, elle entraînera une diminution du nombre d'acheteurs potentiels l'an prochain. De plus, les nouvelles règles concernant le crédit hypothécaire, qui permettront de mieux stabiliser le marché à long terme, feront aussi croître les frais de possession mensuels. Cela pourrait rendre l'accession à la propriété plus difficile pour certains consommateurs dans l'immédiat. Par conséquent, les ventes de logements existants fléchiront pendant le reste de l'année, puis elles se redresseront très progressivement tout au long de 2013. L'amélioration des conditions économiques et le ralentissement de la montée des prix dynamiseront la demande de logements pendant la dernière moitié de 2013.

Barrie : un endroit abordable pour y vivre

Les prix MLS® des logements à Barrie sont en moyenne de 60 % inférieurs à ceux de la région du Grand Toronto (RGT) où les habitations ont fortement renchéri. Cet écart a atteint son point culminant d'environ 74 % en 2008. Cela a incité beaucoup d'acheteurs éventuels provenant de la RGT à venir chercher une habitation dans la RMR de Barrie, située à moins d'une heure de route de Toronto. En fait, le nombre de Torontois qui sont venus s'installer à Barrie a bondi en 2011. Cette tendance va toutefois s'atténuer à cause du resserrement des règles relatives aux emprunts hypothécaires et de la croissance des frais de déplacement attribuable au prix élevé de l'essence. Le revenu requis pour l'achat d'un logement va grimper à Barrie cette année, mais il représentera tout de même encore moins de 70 % du revenu réel. De ce fait, les ménages peuvent vivre de

Figure 2

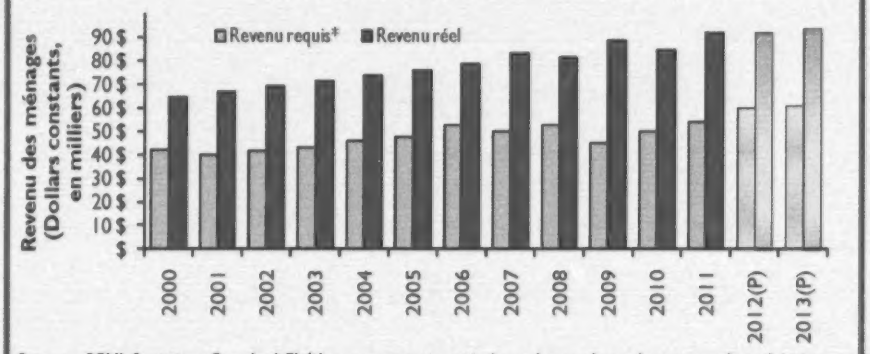
L'activité sur le marché de la revente perdra de la vigueur en 2013



Sources : ACI et Prévisions de la SCHL. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Les données trimestrielles sur les ventes sont désaisonnalisées et multipliées par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les données sur les prix sont corrigées des facteurs saisonniers.

Figure 3

Revenu requis et revenu réel à Barrie



Sources : SCHL Statistique Canada, ACI. * Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

façon confortable tout en réalisant des économies.

Conjoncture de marché équilibrée

Sur le marché de la revente, le nombre de nouvelles inscriptions demeurera stable jusqu'à la fin de 2012, alors que le total annuel reculera de 1 % sur douze mois. Compte tenu du repli des ventes durant la seconde moitié de l'année et du niveau d'activité relativement faible prévu pour la majeure partie de 2013, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui mesure la croissance des prix et les conditions sur le marché, demeurera dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré pendant la période à l'étude. Étant donné le choix accru sur le marché, les prix monteront à un rythme légèrement inférieur au taux d'inflation en 2013. Le prix moyen des logements existants devrait s'établir à 298 000 $ en 2012 et à 301 000 $ en 2013.

Marché du neuf

La construction résidentielle reflète la demande de logements

Les perspectives concernant la production d'habitations en 2012 sont plutôt favorables. Le secteur de la construction résidentielle dans la RMR de Barrie enregistrera un nombre élevé de mises en chantier cette année, soit 7 % de plus qu'en 2011. Le nombre de logements commencés dans la RMR de Barrie, qui inclut les municipalités de Springwater et de Innisfil, ainsi que la ville de Barrie, a été très élevé au troisième trimestre, si bien que le total annuel augmentera en 2012. L'an prochain, la demande de logements neufs s'atténuera, car le débordement de la demande en provenance du marché de la revente sera moindre.

La construction d'ensembles à haute densité se poursuit

Dans la RMR de Barrie, les mises en chantier d'habitations se composent encore majoritairement de maisons individuelles. En raison de la pénurie de terrains dans la ville de Barrie, un plus grand nombre de logements individuels que par le passé seront dorénavant construits dans les régions voisines. C'est le canton de Innisfil qui tire profit de ce déplacement de l'activité. Aussi, des promoteurs choisissent de plus en plus de construire des ensembles d'habitation à haute densité dans la ville de Barrie. La proportion de logements situés dans ces grands ensembles augmente en conséquence au même rythme dans le segment des appartements que dans celui des maisons en rangée. Il convient cependant de souligner que l'accroissement de la construction de maisons en rangée et d'appartements ne tient pas uniquement à la pénurie de terrains dans la ville de Barrie, car les changements démographiques et l'abordabilité des logements favorisent aussi la production de ce genre d'unités. À Barrie, la taille moyenne des ménages a légèrement augmenté entre 2006 et 2011, mais le nombre de ménages d'une personne et de ménages monoparentaux s'est aussi accru à la même période. Ces ménages optent généralement pour un petit logement plutôt qu'une grande habitation individuelle à prix élevé. De plus, l'augmentation des possibilités d'emploi pour les jeunes travailleurs permettra à beaucoup de ces derniers d'acquérir un logement abordable neuf, comme une maison en rangée ou un appartement. Un nombre relativement élevé d'appartements sera construit en 2012 et en 2013. La demande de maisons en rangée sera également vigoureuse, puisque cette catégorie de logement offre un mode de vie semblable à celui d'une maison individuelle, mais à moindres coûts.

Économie locale

Stabilisation prévue de l'emploi

On s'attend à une stabilisation de l'emploi local cette année, qui sera suivie d'une légère hausse en 2013. Le taux de chômage régressera tant en 2012 qu'en 2013. Les préoccupations entourant le niveau d'endettement et la croissance de l'économie mondiale pèseront sur les investissements des entreprises à court terme. Toutefois, les progrès réalisés par rapport à l'allégement de la dette, conjugués aux mesures mises en place récemment pour stimuler l'économie, devraient favoriser la création d'emplois dans la région de Barrie en 2013.

Le nombre d'emplois à temps plein pour le groupe des 25 à 44 ans suit une tendance à la hausse. En revanche, les emplois à temps plein pour les personnes de 45 à 64 ans diminuent cette année, à l'inverse des postes à temps partiel qui augmentent. Cela s'explique en partie par le fait que les employeurs ont ramené à moins de 30 le nombre d'heures travaillées par semaine par ces employés. Aussi, certaines

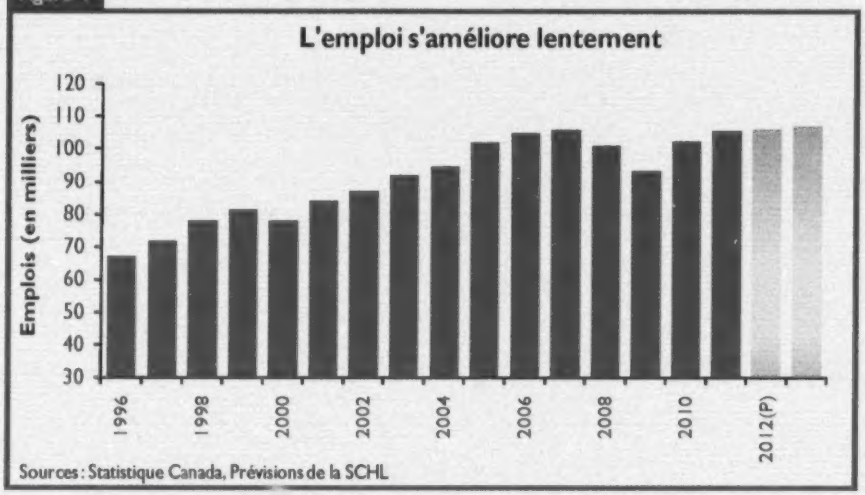
personnes âgées qui laissent un poste à plein temps, par suite d'une retraite anticipée ou d'une mise à pied, restent sur le marché du travail en tant que salarié à temps partiel. Puisque ce groupe comprend généralement beaucoup d'acheteurs de logements d'un cran supérieur, l'évolution de leur situation d'emploi risque de freiner la hausse de la demande d'habitations ayant un prix supérieur à la moyenne.

L'économie de Barrie se diversifie

Barrie continue à diversifier son économie afin de créer des emplois très rémunérateurs dans les domaines de la finance et de la technologie, lesquels attirent habituellement de jeunes travailleurs. Le centre informatique d'IBM qui a récemment ouvert ses portes s'inscrit dans cette initiative. Le nombre accru de postes pour jeunes salariés favorisera en outre la construction de grands ensembles d'habitation. Il faudra toutefois un certain temps avant que la RMR de Barrie ne soit reconnue comme un carrefour de la gestion des données et qu'elle puisse créer un grand nombre d'emplois dans le secteur de la haute technologie

En raison de la faiblesse de la croissance de l'emploi total, les gains enregistrés par la population active en 2011 seront en partie annulés. En effet, la population active régressera un peu cette année, puis augmentera de 1 % en 2013. Le taux de chômage reculera en 2012, surtout parce que certaines personnes se retirent du marché du travail. De plus,

Figure 4



Sources : Statistique Canada, Prévisions de la SCHL

l'augmentation des salaires restera inférieure au taux d'inflation cette année. Toutefois, la rémunération moyenne gagnera environ 2 % en 2013. La grande prudence dont font preuve les consommateurs concernant leurs dépenses pèsera sur la création d'emplois dans le secteur des services. L'emploi reprendra un peu de vigueur vers la fin de 2013, car le renforcement de l'économie américaine donnera lieu à l'ajout d'un certain nombre de postes dans le secteur de la production des biens. Avec le repli de l'emploi, la migration vers Barrie ralentira légèrement cette année, avant de reprendre quelque peu en 2013.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Résumé des prévisions
RMR de Barrie
Automne 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4,326	4,105	4,228	4,400	4.1	4,150	-5.7
Nouvelles inscriptions MLS®	7,502	8,008	7,676	7,600	-1.0	7,700	1.3
Prix MLS® moyen ($)	263,959	281,966	287,588	298,000	3.6	301,000	1.0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	292	442	354	400	13.0	370	-7.5
Logements collectifs	135	240	346	301	-13.0	320	6.3
Jumelés	0	4	1	7	**	7	0.0
Maisons en rangée	0	133	78	71	-9.0	78	9.9
Appartements	135	103	267	223	-16.5	235	5.4
Tous types de logement confondus	427	682	700	750	7.1	680	-9.3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	431,237	407,200	416,757	428,000	2.7	435,000	1.6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ontario)	0.1	2.4	3.6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.8	3.4	1.7	1.7	-	1.3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	961	968	1,001	1,030	2.9	1,050	1.9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.02	3.49	3.52	3.37	-	3.78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5.63	5.61	5.37	5.26	-	5.37	-
Nombre annuel d'emplois	93,300	102,200	105,500	105,500	0.0	106,600	1.0
Croissance de l'emploi (%)	-7.5	9.5	3.2	0.0	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	9.4	9.5	9.7	9.1	-	8.9	-
Migration nette	1,022	845	815	1,020	25.2	1,070	4.9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

65714_2012_B02